

## 第2章 本市の住生活を取り巻く現状

### 1. 本市の人を取り巻く環境

#### 1) 人口・世帯の動向

国全体の人口減少が加速する中、本市の人口は緩やかではありますが増加傾向にあり、最近 10 年間（平成 22（2010）年～令和 2（2020）年）で約 5,000 人増加しています。この本市の人口増加傾向は、成田空港の更なる機能強化、首都圏中央連絡自動車道の延長整備、「国際医療福祉大学成田キャンパス」の開学及び同成田病院の開業などにより、当面は緩やかに増える見込みです。

一方で、老年人口は、昭和 50 年以降、一貫して増加しており、また、今後も増加傾向が続くと予測されていることから、ますます少子高齢化が加速することが予想されます。

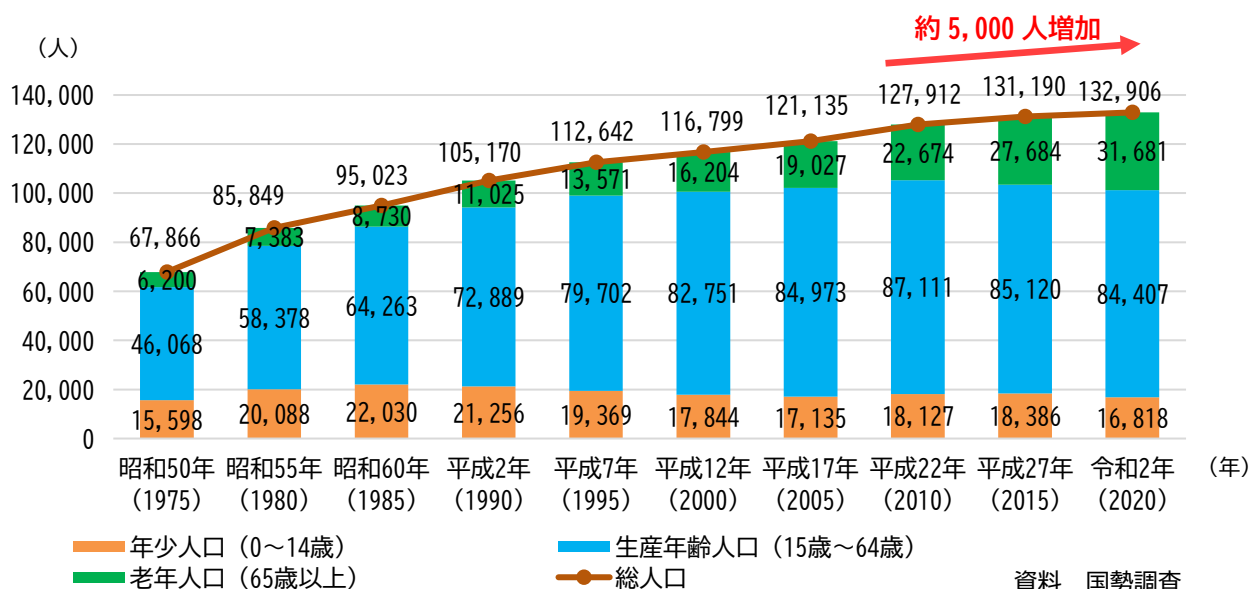


図 2-1 人口の推移

また、世帯数も人口の増加と世帯人員の減少により、増加傾向であり、最近 10 年間（平成 22 年～令和 2 年）で約 7,400 世帯増加しています。

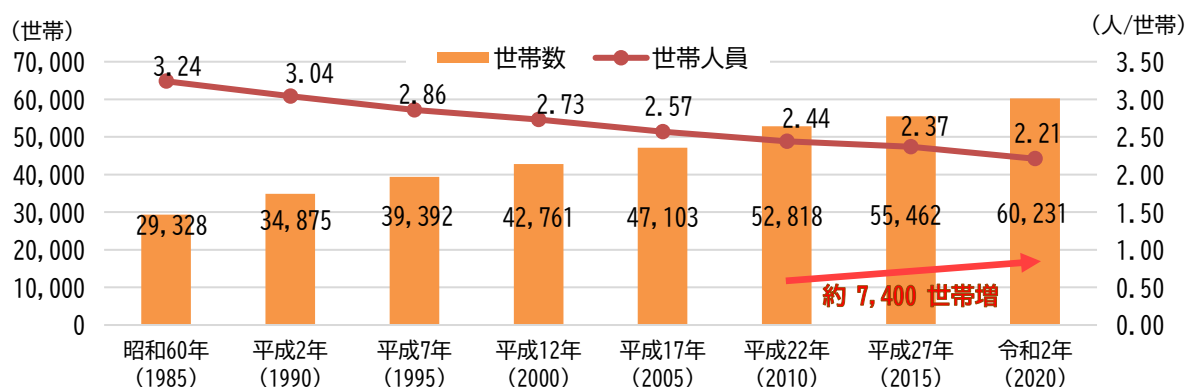
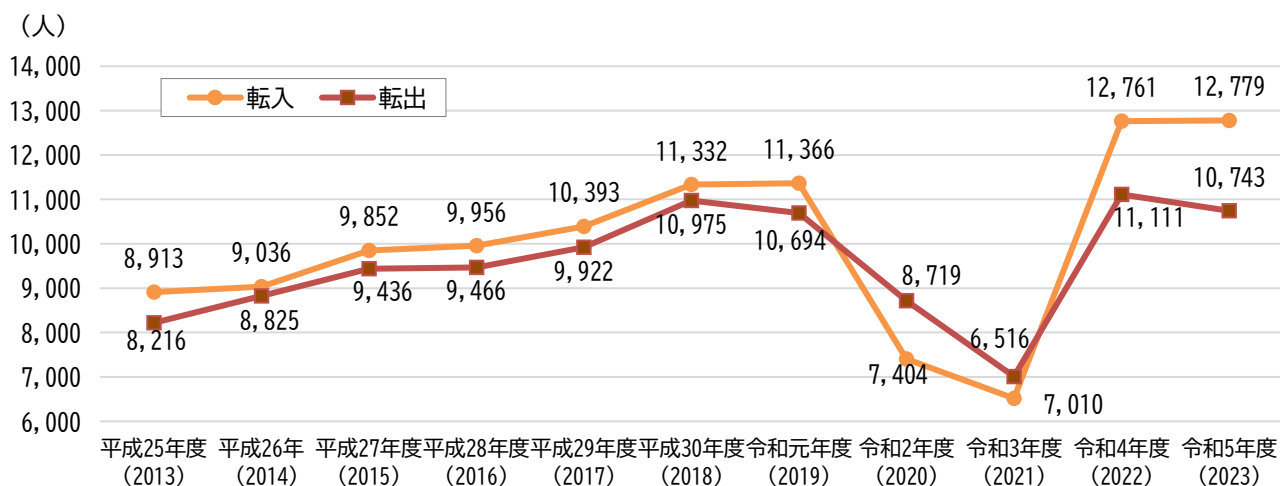


図 2-2 世帯数及び1世帯当たり人員の推移

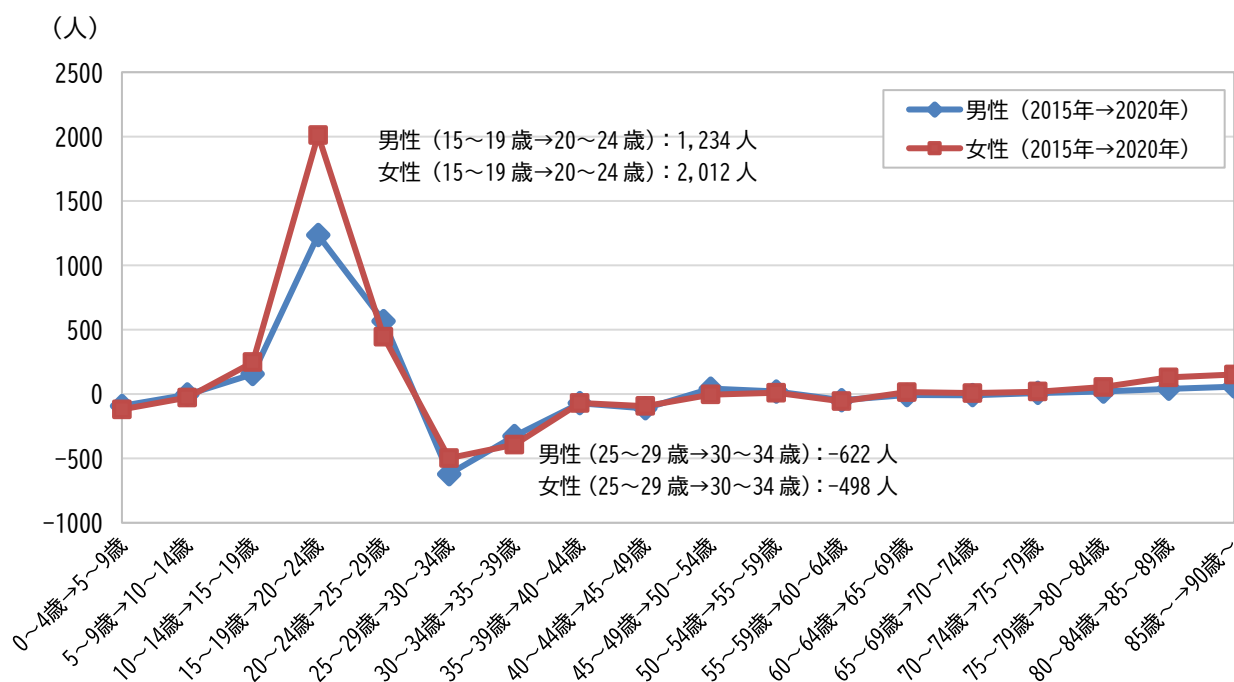
## 2) 子育て世帯の動向

本市では、長年、転入が転出を上回る社会増の状態が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症の流行拡大の影響により、令和2(2020)年から令和3(2021)年は転出が転入を上回り、現在は、転入が転出を上回っています。また、「成田市人口ビジョン」によると、男女ともに「15～19歳→20～24歳」で突出して転入超過になっている反面、「25～29歳→30～34歳」では転出超過となっており、就学や就職を機に本市へ転入する若者が多い一方で、子育て世代の転出が最も多くなっています。



資料 成田市統計書

図 2-3 社会動態の推移



資料 成田市人口ビジョン

図 2-4 平成 27 (2015) 年から令和 2 (2020) 年における性別・年齢階層別人口移動の状況

### 3.) 住宅確保要配慮者等の動向

#### (1) 高齢者世帯の推移

本市の高齢者のいる世帯数は増加しており、平成 12（2000）年から令和 2（2020）年の 20 年間で、約 2.4 倍になっています。

同様に、平成 12 年と令和 2 年を比較すると、高齢者夫婦のみの世帯は約 3.5 倍に、高齢者単身世帯は約 3.9 倍に増加しており、高齢者のみの世帯の比率が年々高くなっていることがわかります。

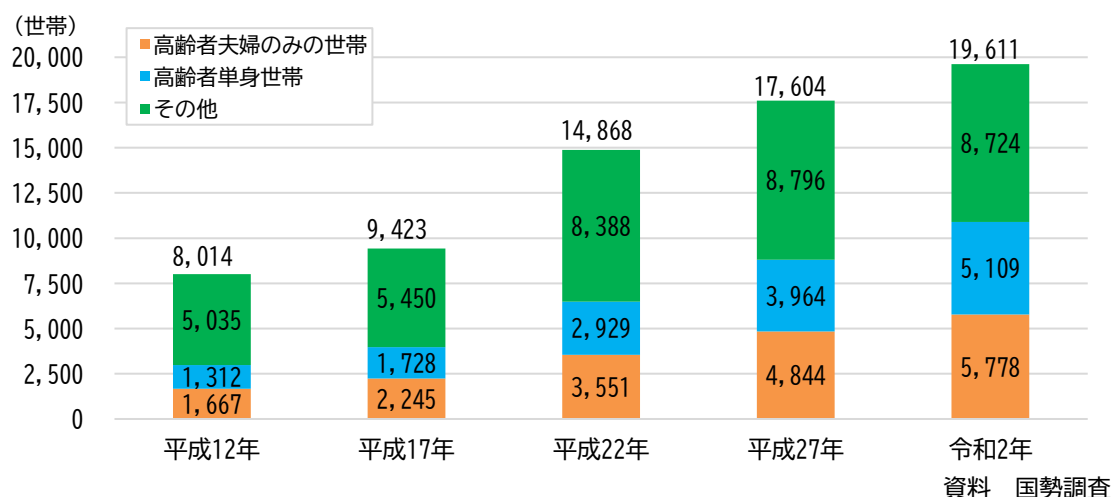


図 2-5 高齢者のいる世帯数の推移

#### (2) ひとり親世帯の推移

本市のひとり親世帯の推移をみると年々増加傾向にあり、母子家庭が令和 2 年時点で 1,032 世帯と毎年増加している一方で、父子家庭は平成 27 年は 143 世帯、令和 2 年には 132 世帯へと減少しましたが、20 年前の平成 12 年と比較すると、父子家庭が約 2.3 倍、母子家庭が約 2.2 倍に増加しています。

※ひとり親と 18 歳未満の子だけでなく他の世帯員がいる世帯を含んでいます。

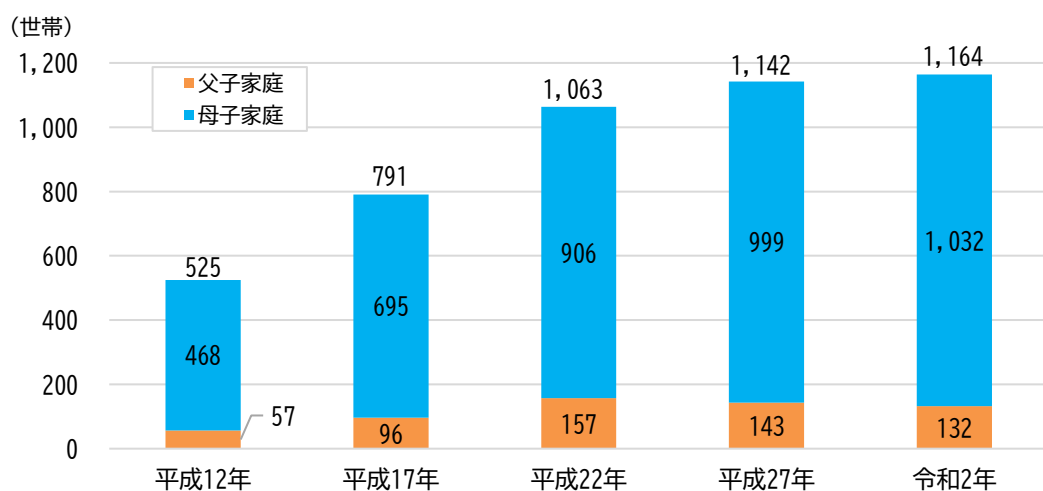


図 2-6 ひとり親世帯数の推移

### (3)住宅扶助（※1）等受給者の推移

本市の住宅扶助受給者数は、最近 10 年間では、平成 25（2013）年度をピークに減少傾向でしたが、令和 2（2020）年度から微増傾向に転じほぼ横ばいになり、令和 5（2023）年度時点で 945 人となっています。生活扶助（※2）受給者数についても住宅扶助受給者と同様の傾向であり、令和 5（2023）年度時点で 992 人となっています。

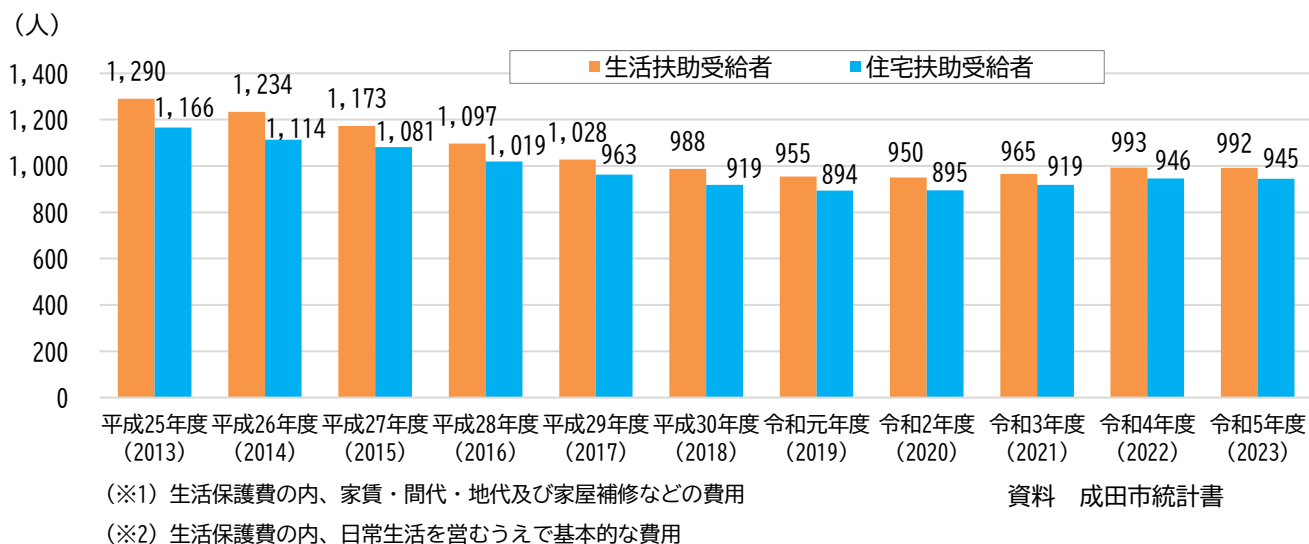
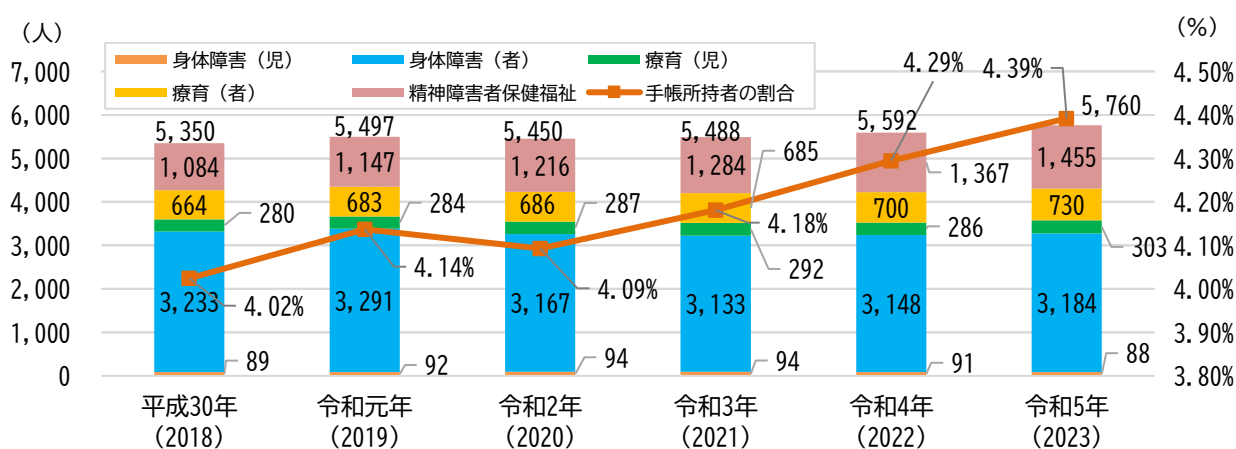


図 2-7 生活扶助・住宅扶助受給者数の推移

### (4)障がい者の推移

本市における手帳所持者数は、身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳を合わせて、令和 5（2023）年時点で 5,760 人で、総人口に対する手帳所持者数の割合は 4.39% となっています。

手帳所持者は、年々増加傾向にあり、「成田市第 7 期障がい福祉計画」によると、今後もさらに増加することが予想されています。

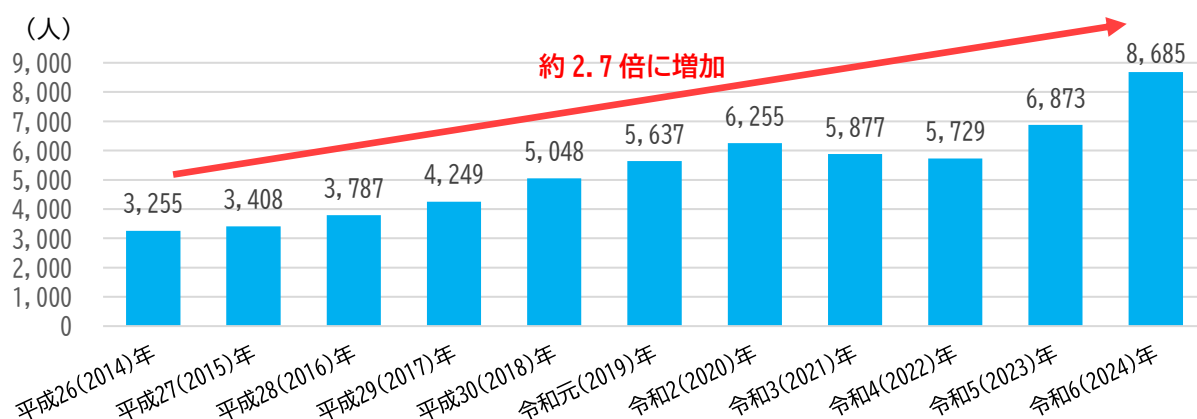


資料 障がい者福祉課（第 7 期成田市障がい福祉計画より抜粋）

図 2-8 手帳所持者数の推移

## (5)外国人の推移

本市の外国人人口は、増加傾向でしたが、令和 3（2021）年から令和 4（2022）年に新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で一時的に減少したものの、再び増加を続け、令和 6（2024）年時点では 8,685 人と大幅に増加し約 10 年間で約 2.7 倍になっています。



資料 国籍別・地域別外国人住民人口・外国人登録人口（成田市市民課）

図 2-9 外国人人口の推移

## 2. 本市の住宅を取り巻く環境

### 1.) 空き家数 (※) と空き家率

本市では、「成田市空家等対策計画」の策定にあたり、各自治会等の協力により地区にある空き家と民間事業者からの空き家情報をとりまとめることにより、空き家の戸数を調査しました。

※戸建ての空き家と推測される物件数

地区名	空き家数 (件)		空き家率 (%)	
	平成 27 年 (2015)	令和 3 年 (2021)	平成 27 年 (2015)	令和 3 年 (2021)
成田地区	310	264	5.83	5.23
公津地区	174	168	3.22	<u>3.26</u>
八生地区	101	<u>106</u>	11.14	<u>12.05</u>
中郷地区	26	<u>28</u>	7.24	<u>7.95</u>
久住地区	53	51	5.06	4.09
豊住地区	31	<u>57</u>	5.46	<u>10.27</u>
遠山地区	137	<u>148</u>	4.43	<u>5.21</u>
ニュータウン地区	152	152	3.68	<u>3.77</u>
下総地区	153	<u>208</u>	7.41	<u>10.30</u>
大栄地区	225	<u>267</u>	7.96	<u>9.83</u>
合計 (全体)	1,362	<u>1,449</u>	5.30	<u>5.83</u>

資料 R5 成田市空家等対策計画

表 2-1 空き家数と空き家率

## 2) 建築時期別住宅数と耐震化の状況

令和 5（2023）年住宅・土地統計調査によると、新耐震基準が施行される昭和 55（1980）年以前に建築された住宅総数は 11,120 戸で、全体の 19.2%を占めており、持家・借家別の内訳では、持家は全体の 21.0%が、借家は 18.9%が昭和 55 年以前に建築された住宅となっています。

なお、耐震化の状況については、「成田市耐震改修促進計画（令和 8（2026）年 3 月改定版）」では、本市の住宅の耐震化率は約 90.0%で、耐震性が無いと判断されている住宅戸数は約 5,700 戸となっています。

表 2-2 建築時期別住宅数

	住宅数	昭和 55（1980）年以前	昭和 56（1981）年以降	不詳
専用住宅総数	57,880 戸	11,120(19.2%)	44,070(76.1%)	2,690(4.7%)
持家	31,300 戸	6,560(21.0%)	24,740(79.0%)	0(0.0%)
借家	24,160 戸	4,570(18.9%)	19,340(80.0%)	250(1.1%)

※総数には持借不明住宅も含まれているため、内訳合計と総数が異なります。

資料 R5 年住宅・土地統計調査

## 3) 高齢者等のための設備状況

高齢者等のための設備設置状況は、持家、借家ともに「手すりの設置」が最も多く、次いで「段差のない屋内」が多くなっていますが、「高齢者のための設備なし」は、42.2%（持家で 32.5%、借家で 58.9%）で、前回の平成 30（2018）年と比べると下がっています。

平成 25（2013）年と令和 5（2023）年における専用住宅の高齢者のための設備設置状況の比較では、「またぎやすい浴槽」を除くすべての設備について設置率が上昇し、高齢化社会に対する対応が着々と進められています。

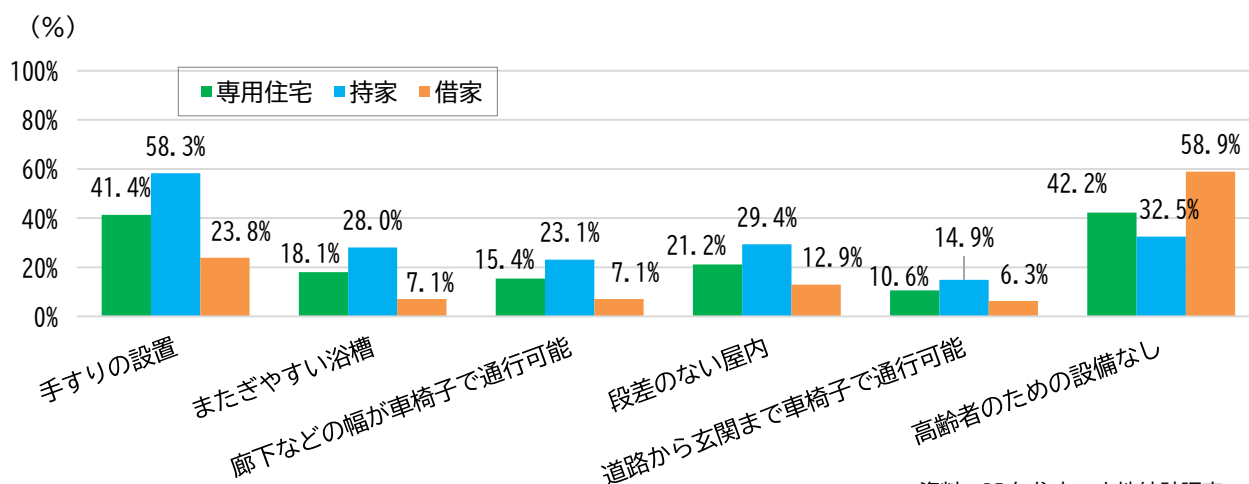


図 2-10 高齢者のための各設備の設置状況

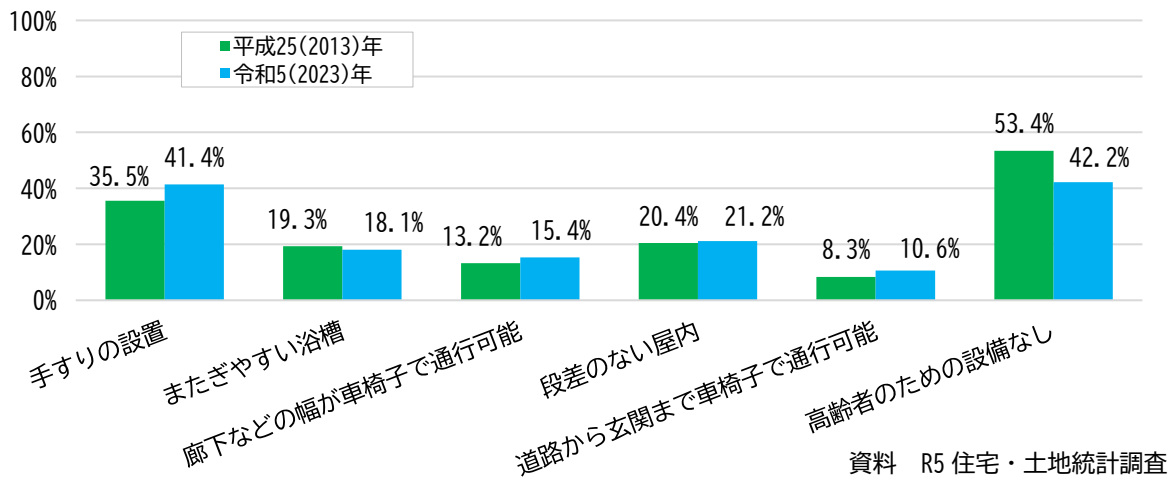


図 2-11 専用住宅における高齢者のための各設備の設置状況の推移

#### 4) 省エネルギー設備の状況

住宅の省エネルギー設備設置状況は、借家よりも持家における設置が多く、「二重サッシの窓」は、持家全体の 21.9% で設置されています。

「太陽熱・太陽光を利用した機器」は、二重サッシと比べて設置率は低く、住宅全体の平成 25 (2013) 年と令和 5 (2023) 年の比較では、太陽光を利用した発電機器の設置率が上昇してきています。

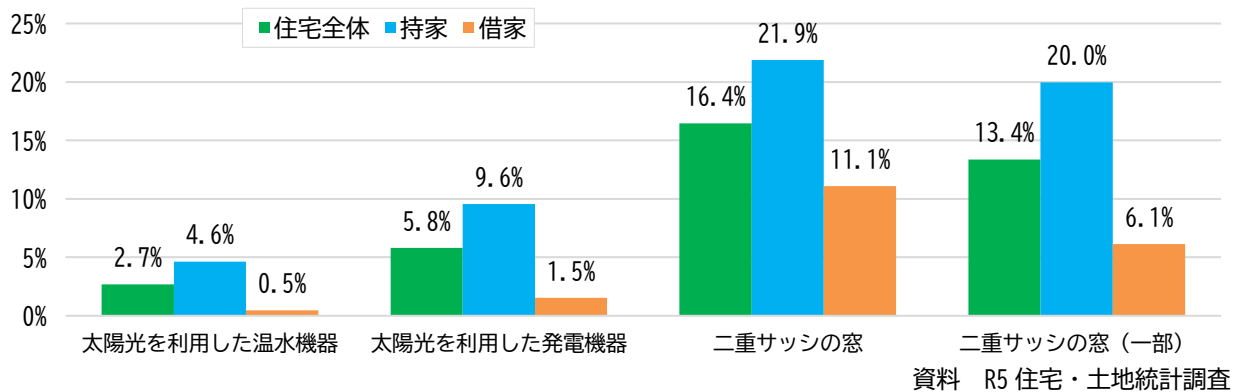


図 2-12 住宅の省エネルギー設備の設置状況（令和 5（2023）年）

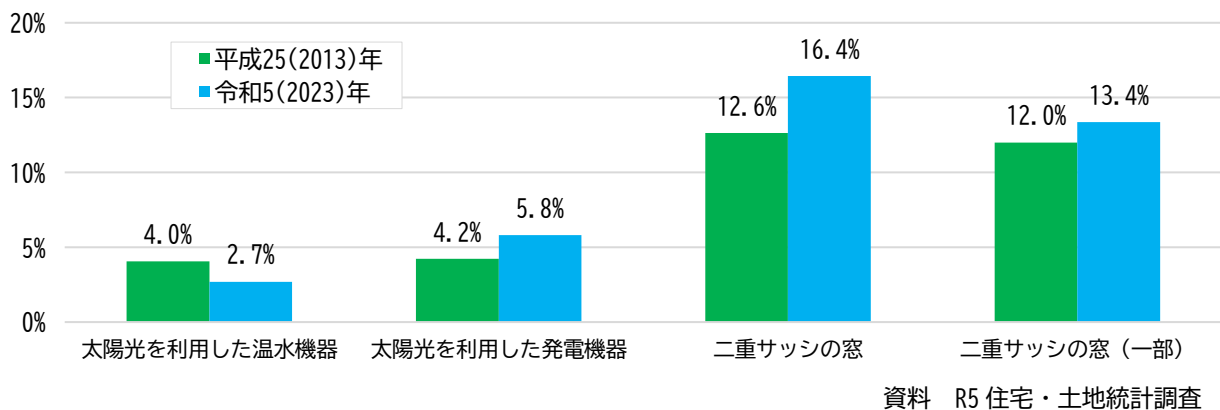
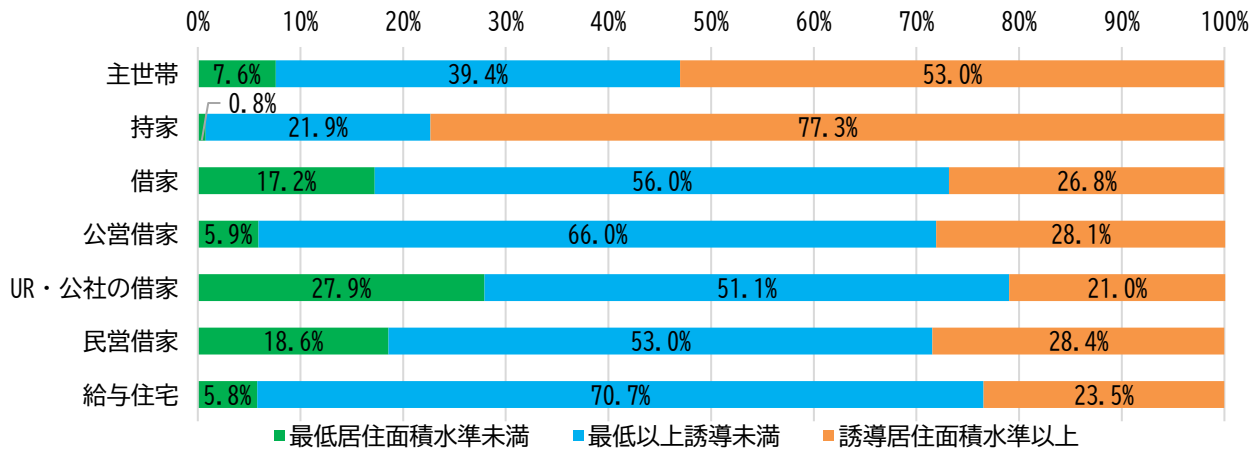


図 2-13 住宅全体の省エネルギー設備の設置状況の推移

## 5) 居住水準の状況

本市の居住水準の状況は、誘導居住面積水準（※3）以上世帯が 53.0%と半数を超えており、最低居住面積水準（※4）未満世帯は 7.6%となっています。

持家・借家別の世帯割合では、UR・公社の借家において最低居住面積水準未満世帯が 27.9%となっており、最も高くなっています。特に、持家は他の世帯と比較すると、最低居住面積水準未満世帯の割合が最も低く、かつ、誘導居住面積水準の割合が最も高くなっており、ゆとりある暮らしに対応できていることが表れています。



資料 R5 住宅・土地統計調査

図 2-14 所有関係別居住水準（令和 5（2023）年）

（※3）世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

（※4）世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

## 6) 住宅市場

### (1) 賃貸住宅市場

本市の一畳あたり家賃は、借家全体では 3,295 円となっており、平成 30（2018）年と比べて 258 円上昇しています。借家種別でみると、UR都市機構での上昇が大きく、給与住宅は 62 円下がっている状況となっています。また、千葉県との比較では、借家全体では 269 円安く、特に、公営の借家で 316 円安い状況となっています。

1 か月あたりの借家の延床面積別家賃の状況は、60～79 m<sup>2</sup>と 80～99 m<sup>2</sup>を除いて千葉県と比べて安価になっています。

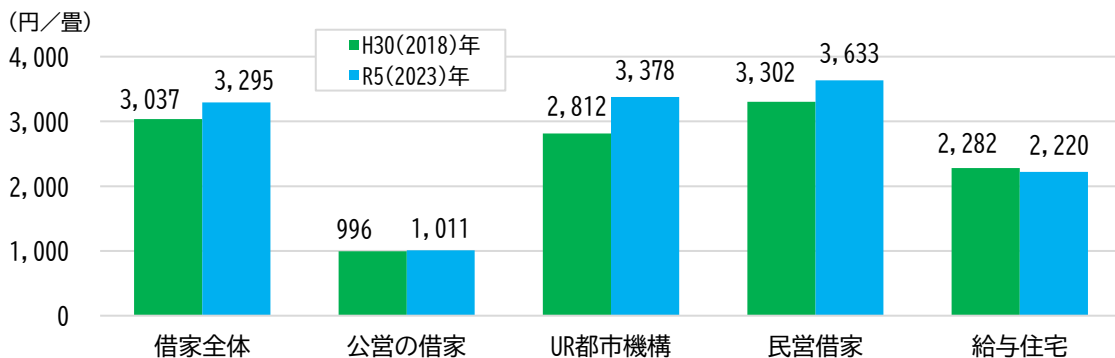


図 2-15 借家区分別 1 畳あたり家賃の推移



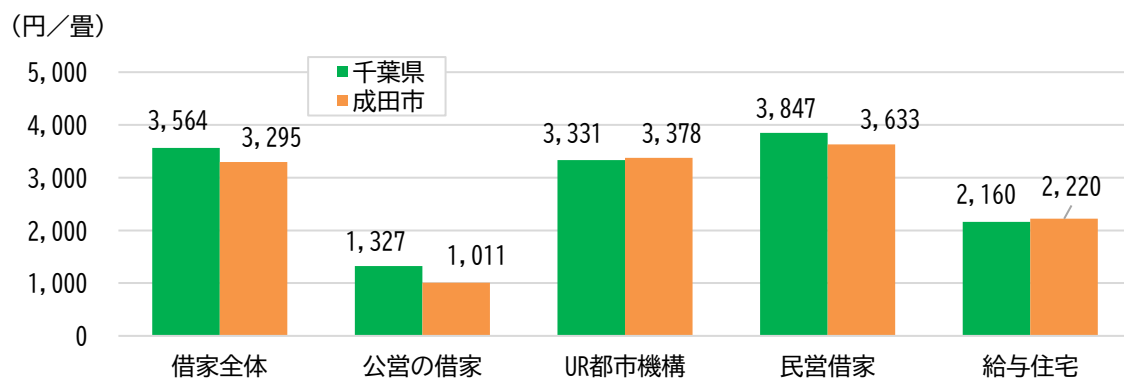


図 2-16 借家区分別 1 畳あたり家賃の比較 (令和 5 (2023) 年)

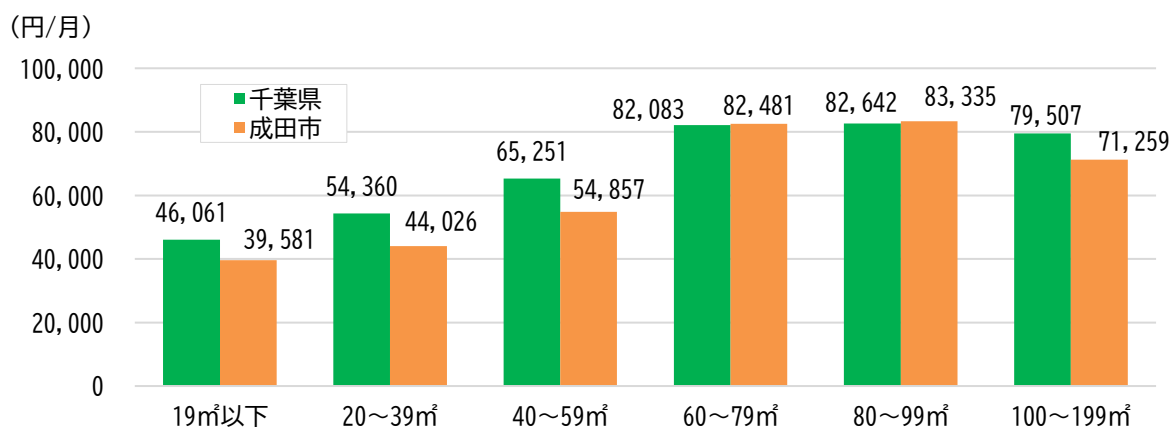
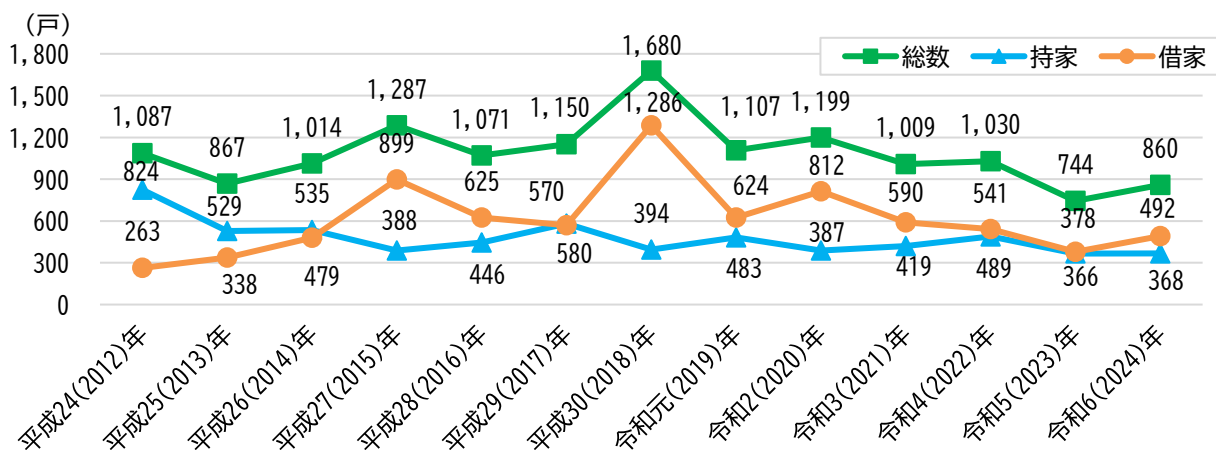


図 2-17 借家の延床面積別月家賃の比較 (令和 5 (2023) 年)

【図 2-15～図 2-17】資料 R5 住宅・土地統計調査

## (2) 持家・借家別新設住宅着工件数

本市の新設住宅着工件数は、令和 6 (2024) 年現在で 860 戸となっており、持家が 368 戸、借家が 492 戸となっています。概ね年間 1,000 戸程度の住宅が新設されており、平成 24 (2012) 年では持家の新設が多かったものの、平成 27 年からは借家の新設が多い傾向にあります。



資料 住宅着工統計

図 2-18 新設住宅着工件数の推移

### (3) 住宅リフォームの状況

持家のうち、令和元（2019）年～令和 5（2023）年 9 月までの間に増改築を行ったのは、全体（31,300 戸）の 28.7%に相当する 8,970 戸となっており、平成 26（2014）年～平成 30（2018）年 9 月までの間に増改築を行った住宅より増加しています。

令和元（2019）年～令和 5（2023）年 9 月までの間に耐震工事を実施したのは、全体の 1.2%に相当する 380 戸で、平成 21（2009）年～平成 25（2013）年 9 月までの間に実施した戸数（710 戸）から減少しています。また、高齢者等のための工事を行ったのは、全体の 11.2%に相当する 3,500 戸となっており、平成 21（2009）年～平成 25（2013）年 9 月までにリフォームを行った件数より 360 件増加しています。

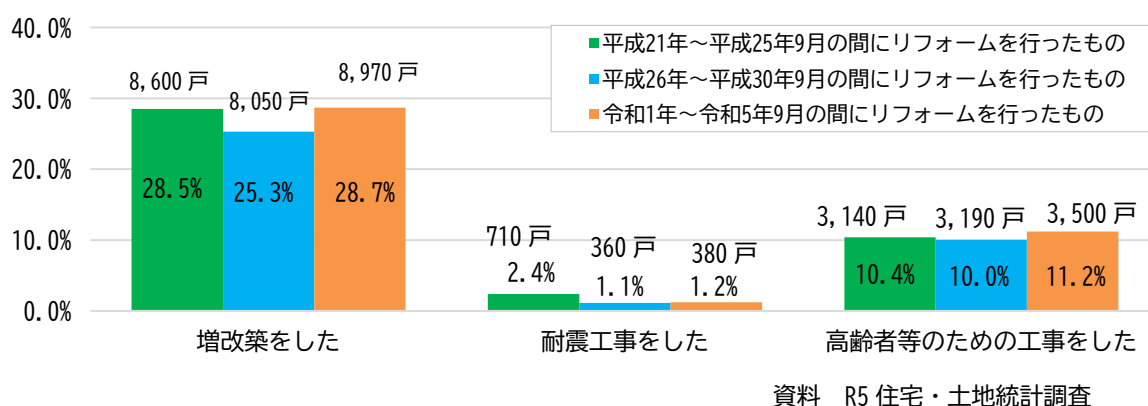


図 2-19 持家のリフォーム実施状況

## 7) 公営住宅ストックの状況

### (1) 市営住宅の状況

本市では、借上市営住宅を含め、全 317 戸の市営住宅を管理しています。構造別では、木造が 72 戸、RC 造が 233 戸、軽量鉄骨造が 12 戸であり、建設年度は木造が昭和 29 (1954) 年度～平成 2 (1990) 年度、RC 造が昭和 46 (1971) 年度～平成 23 (2011) 年度、軽量鉄骨造が平成 20 (2008) 年度となっています。住戸面積は、建設年度が古い木造戸建ての団地において 35 m<sup>2</sup>未満の狭小のものが多くなっている一方、建設年度が新しい北囲護台団地や南囲護台団地、加良部住宅などでは 40 m<sup>2</sup>以上の住戸面積が確保されている状況です。

令和 2 (2020) 年度からは、南囲護台団地の建替えのための仮設住宅として建設された加良部住宅を高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした地域優良賃貸住宅として活用しています。また、耐用年数を超過している木造住宅は、名木住宅を除いて順次廃止していく予定ですが、住宅セーフティネットの基幹である公営住宅の戸数を維持しつつ、市営住宅のストックを効率的かつ効果的に管理するため、平成 29 (2017) 年度よりUR都市機構からの借上げにより公営住宅の必要戸数を確保しています。

表 2-3 市営住宅の管理状況

令和 8 (2026) 年 3 月 1 日

	団地名	建設年度	構造	住戸面積	管理戸数
1	北囲護台A	平成 7 年度	RC	74 m <sup>2</sup>	30 戸
	北囲護台B			70 m <sup>2</sup>	30 戸
2	中囲護台A	昭和 58 年度	RC	72 m <sup>2</sup>	12 戸
	中囲護台B			64 m <sup>2</sup>	12 戸
3	南囲護台A	平成 22 年度	RC	41～58 m <sup>2</sup>	21 戸
	南囲護台B	平成 23 年度	RC	41～58 m <sup>2</sup>	21 戸
4	幸町	昭和 29 年度～昭和 31 年度	木造	28～35 m <sup>2</sup>	17 戸
5	郷部	昭和 30 年度～昭和 31 年度	木造	35 m <sup>2</sup>	7 戸
6	宗吾	昭和 31 年度	木造	35 m <sup>2</sup>	3 戸
7	金堀	昭和 36 年度～昭和 37 年度	木造	29～36 m <sup>2</sup>	11 戸
8	飯田町	昭和 35 年度～昭和 36 年度	木造	28～35 m <sup>2</sup>	12 戸
9	内野	昭和 40 年度	木造	31 m <sup>2</sup>	6 戸
10	桜川	昭和 36 年度	木造	30～35 m <sup>2</sup>	6 戸
	桜川A	昭和 46 年度	RC	41 m <sup>2</sup>	24 戸
	桜川B	昭和 47 年度	RC	42 m <sup>2</sup>	24 戸
11	名木	昭和 61 年度～平成 2 年度	木造	52～78 m <sup>2</sup>	10 戸
12	加良部	平成 20 年度	軽鉄造	45 m <sup>2</sup>	12 戸
合計管理戸数					258 戸

表 2-4 借上市営住宅の管理状況

令和 8（2026）年 3 月 1 日

	団地名	建設年度	構造	住戸面積	管理戸数
1	橋賀台	昭和 47 年度 (1972)	R C	49 m <sup>2</sup>	32 戸
2	吾妻南	昭和 54 年度 (1979)	R C	22 m <sup>2</sup>	27 戸
合計管理戸数					59 戸

※借上満了期日： 令和 15（2033）年 3 月 31 日

## (2) 公的賃貸住宅の状況

市営住宅以外の公的賃貸住宅の管理戸数は、千葉県（千葉県住宅供給公社含む）が 1,558 戸、UR 都市機構が 2,718 戸であり、いずれも昭和 47（1972）年度以降、成田ニュータウン内に建設された大規模団地が主体となっています。

なお、本市における UR 都市機構の全賃貸住宅は、平成 30（2018）年 12 月に策定した「UR 賃貸住宅ストック活用再生ビジョン」において、その再生・再編方針として、ストック再生の実施により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う「ストック再生団地」として位置付けられています。

表 2-5 公的賃貸住宅の状況

令和 7（2025）年 3 月 31 日現在

	管理者	入居開始年度	管理戸数
1	千葉県	昭和 47 年度～昭和 59 年度 (1972～1984)	1,158 戸
2	UR 都市機構	昭和 53 年度～昭和 54 年度 (1978～1979)	2,718 戸
3	千葉県住宅供給公社	昭和 47 年度～昭和 48 年度 (1972～1973)	400 戸
合計管理戸数			4,276 戸

## 8) 本市の新たなまちづくりの動向等

市内では、現在、成田空港において増大する空港需要に対応するため、成田空港の更なる機能強化（滑走路の増設及び延伸、運航時間の延長）が進められているとともに、首都圏中央連絡自動車道の整備などが進められています。

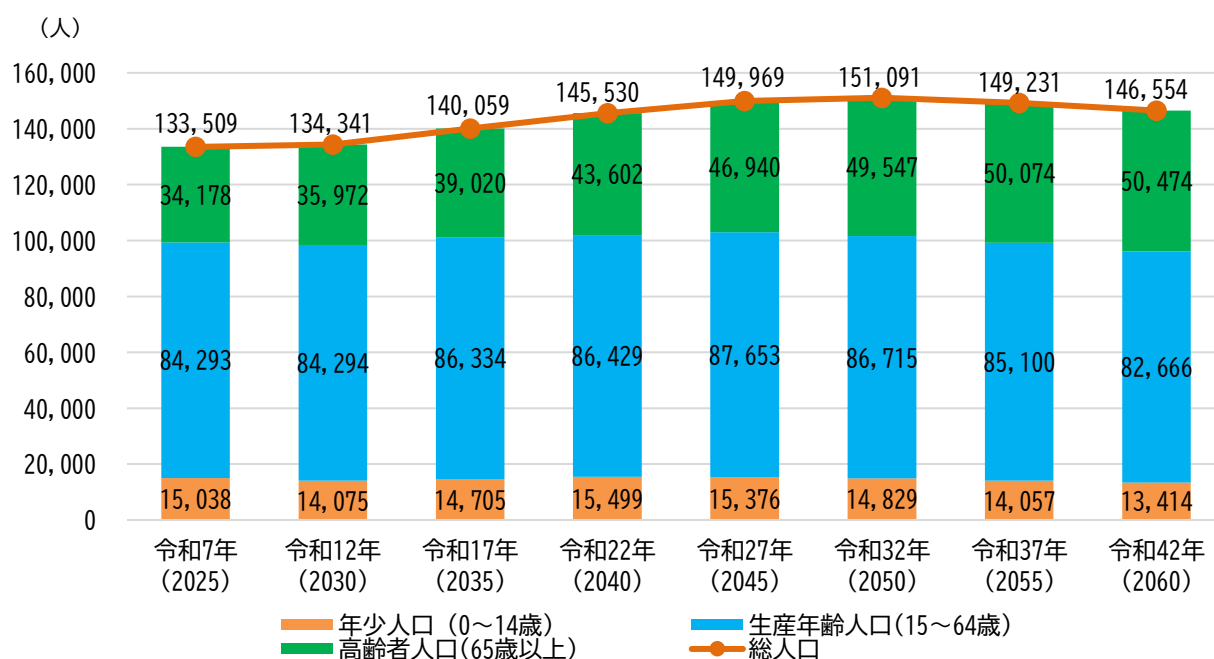
また、本市において、平成 28（2016）年に開設された「国際医療福祉大学成田キャンパス」には、平成 29（2017）年に医学部が開学、令和 2（2020）年に、国際医療福祉大学成田病院が開院しました。さらに、令和 6（2024）年春には同大学成田キャンパスに薬学部が開設され、医療においてのみならず、地域発展のため各分野で連携しています。

そして、新たなまちづくりとして、吉倉地区の鉄道構想駅周辺地区において未来を見据えたまちづくりをするため、令和 5（2023）年度には「（仮称）吉倉・久米野土地区画整理組

合設立準備会」が結成されるなど、着々と新たなまちづくりが進められています。

これらにより、外国人も含めた市内就業者や市内就学者が増加し、人口増加につながると想定されており、人口推計でも高齢者人口はもとより、生産年齢人口も緩やかに今後 20 年間は増加し続けることが予測されています。若年層及び生産年齢層の住居確保も大きな課題の一つになります。

今後も、「成田市総合計画『N A R I T A みらいプラン』」における、『住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた』を目指すべき将来像として、『若者や子育て世代に魅力のあるまちづくり』『医療・福祉の充実したまちづくり』『空港と共に発展するまちづくり』の3つの基本姿勢のもと、成田市都市計画マスタープランや「成田市立地適正化計画」等に基づく持続可能なまちづくりを推進していきます。



資料 成田市人口ビジョン

図 2-20 人口の推計